

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Korte Hoogstraat 9 en 13 te Molenschot'

Inhoud

1. Leeswijzer
2. Gevolgde procedure
3. Lijst van reclamanten
4. Samenvatting inhoud zienswijzen en reactie van de gemeente
5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen

1. Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken worden de door reclamanten en overlegpartners gegeven zienswijzen behandeld. Hoofdstuk 2 zet de gevolgde procedure uiteen. In hoofdstuk 3 is de geanonimiseerde lijst van reclamanten opgenomen. In dit hoofdstuk wordt tevens gezien of de ingediende reacties aan alle formele eisen voldoen en dus ontvankelijk zijn. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de reacties kort samengevat en wordt inhoudelijk op de reacties ingegaan. Tot slot is aangegeven op welke punten het plan aangepast zal worden.

2. Gevolgde procedure

De bekendmaking van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Korte Hoogstraat 9 en 13 te Molenschot' is op 29 december 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad. Onderhavig beleidsvoornemen lag van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ter inzage. Tijdens deze termijn kon iedereen zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze indienen.

3. Geanonimiseerde Lijst van reclamanten

Van het recht om zienswijzen in te dienen is gebruik gemaakt door de volgende reclamanten:

1. Reclamant 1, ingekomen op 31 januari 2024.

Omwille van de privacy zijn reclamanten geanonimiseerd. Gegevens van reclamanten zijn in een niet openbare lijst van reclamanten opgenomen.

Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn van 6 weken ingediend. Hiermee zijn alle zienswijzen ontvankelijk. Alle zienswijzen zijn daarom meegenomen in de beantwoording.

4. Samenvatting zienswijzen en de reactie van de gemeente

4.1 Zienswijzen

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen zienswijzen, de reactie van de gemeente hierop en de conclusie of de reactie leidt tot aanpassing van het plan:

Reclamant 1 (ontvangen op 31 januari 2024)			
<i>Zienswijze</i>		<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
1A	Reclamant stelt dat in de landschappelijke inpassing (bijlage 2 bij de planregels) geen analyse is gemaakt van het landschap. Uit het inrichtingsplan wordt daarom volgens reclamant niet duidelijk bij welke kwaliteiten in de omgeving wordt aangesloten.	Wij zijn het met reclamant eens dat bij het landschappelijk inpassingsplan de analyse van het landschap ontbreekt en het daarom ook niet duidelijk is bij welke kwaliteiten van de leefomgeving is aangesloten. De toelichting bij het landschappelijke wordt daarom aangepast, met als toevoeging een analyse van het landschap, zodat ook duidelijk is bij welke kwaliteiten van de omgeving wordt aangesloten.	Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1B	Reclamant stelt dat passend (kwalitatief) bestaand groen kan worden opgenomen in een goede landschappelijke inpassing. Echter, uit het inrichtingsplan wordt het volgens reclamant niet duidelijk welke onderdelen van de landschappelijke inpassing al aanwezig zijn en welke elementen nieuwe landschappelijke elementen zijn.	Wij zijn het met reclamant eens dat uit het inrichtingsplan niet goed blijkt welke landschappelijke elementen al aanwezig zijn en welke nieuwe elementen worden toegevoegd. Het landschappelijk inpassingsplan wordt aangepast zodat duidelijker blijkt welke elementen al aanwezig zijn en welke nieuwe elementen worden toegevoegd.	Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1C	Reclamant stelt dat in de inrichtingsschets ook veel tuin inrichtingselementen worden meegenomen. Het is volgens reclamant geen probleem om dit goed vast te leggen, maar het zijn geen landschappelijke elementen die iets bijdragen aan de kwaliteit van het buitengebied en kunnen dus ook niet worden gezien als kwaliteitsverbetering van het landschap.	Wij zijn het met reclamant eens dat in het landschappelijk inpassingsplan elementen zijn opgenomen die niet bijdragen aan de kwaliteit van het buitengebied. Deze elementen kunnen dan ook niet worden gezien als kwaliteitsverbetering van het landschap. De hagen en bomen direct rondom de woning en bijgebouwen betreffen tuinbeplanting en erfafscheiding en dragen daarom niet bij aan de landschappelijke kwaliteitsverbetering en de overgang naar het achterliggende landschap. De aanplanting van nieuwe bomen en robuuste struweelhagen zouden wel een kwaliteitsverbetering van het landschap kunnen betreffen, maar deze dienen dan geplaatst te zijn aan de achterzijde van het perceel op de overgang naar het achterliggende landschap. Het landschappelijk inpassingsplan wordt daarom aangepast zodat de elementen die niet bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap niet meer worden meegerekend. Daarnaast zal de landschappelijke inpassing aan de achterzijde van het perceel aan de Korte Hoogstraat 13 verbeterd worden.	Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
----	--	---	---

5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen

De volgende wijzigingen worden bij vaststelling doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

- Naar aanleiding van overleg en zienswijzen:

Toelichting:

- Wijziging 1: De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met een nieuwe bijlage met daarin een analyse van het landschap waarbij ook wordt stilgestaan bij de kwaliteiten van de omgeving waarbij de landschappelijke inpassing aansluit. Voor de inhoud van deze landschapsanalyse wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze Nota van zienswijzen.
- Wijziging 2: Het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 1 bij de bestemmingsplantoelichting) wordt aangepast zodat duidelijker blijkt welke landschapselementen reeds aanwezig zijn en welke nieuwe elementen worden toegevoegd, zie hiervoor bijlage 2 bij deze Nota van zienswijzen.
- Wijziging 3: Het landschappelijke inpassingsplan (bijlage 1 bij de bestemmingsplantoelichting) wordt aangepast door het niet langer meerekenen van de (bestaande) bomen en erfafscheiding rondom de woning en de bijgebouwen en het verbeteren van de landschappelijke inpassing aan de achterzijde van het perceel op de overgang naar het achterliggende landschap. Voor de concrete aanpassingen wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze Nota van zienswijzen.

De toevoegingen aan de toelichting zijn formeel-juridisch geen wijzigingen bij vaststelling, aangezien het geen aanpassing van de regels of verbeelding betreft.

Regels:

- Wijziging 1: Het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 2 bij de planregels) wordt aangepast zodat duidelijker blijkt welke landschapselementen reeds aanwezig zijn en welke nieuwe elementen worden toegevoegd. Voor de wijzigingen wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze Nota van zienswijzen.
- Wijziging 2: Het landschappelijke inpassingsplan (bijlage 2 bij de planregels) wordt aangepast door het niet langer meerekenen van de (bestaande) bomen en erfafscheiding rondom de woning en de bijgebouwen en het verbeteren van de landschappelijke inpassing aan de achterzijde van het perceel op de overgang naar het achterliggende landschap. Voor de wijzigingen wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze Nota van zienswijzen.

Verbeelding:

- Wijziging 1: De gronden met de bestemming 'landschappelijke inpassing' zullen op de verbeelding aangepast worden conform de aanpassingen aan het landschappelijk inpassingsplan (zie wijziging 2 bij regels en toelichting). Voor de gewijzigde verbeelding wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze Nota van zienswijzen.

Bijlage 1 Nota van zienswijzen: Landschapsanalyse



van **DUN** ontwerp&planologie



Landschapsanalyse

Korte Hoogstraat 13 - Molenschot

Gemeente Gilze & Rijen

Inhoud

1. Aanleiding & historie	3
2. Huidige situatie	4
3. Landschapsontwikkelingsplan	5
4 Landschappelijke inpassing	6

Colofon



1. Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens zijn agrarisch bouwvlak om te zetten naar een woonbestemming met hobbymatig paardenhouderij, zodat het mogelijk is deze te verkopen. Deze omschakeling dient gepaard te gaan met een voorstelbare landschappelijke inpassing welke aansluit op bestaande elementen in de omgeving en het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Gilze & Rijen.

Historie

Rond 1900 is duidelijk te zien dat er in de omgeving van de Korte Hoogstraat 13 nog verschillende bospercelen aanwezig zijn. Daarnaast is er op de locatie zelf nog geen bebouwing gerealiseerd en wordt de T-splitsing hier begeleid door een haag/struweelvormer.

Richting 1950 zijn de meeste bospercelen verdwenen en hebben deze plaats gemaakt voor landbouwgronden. Daarnaast zijn de hagen/struweelvormers langs de Bavelseweg verdwenen.

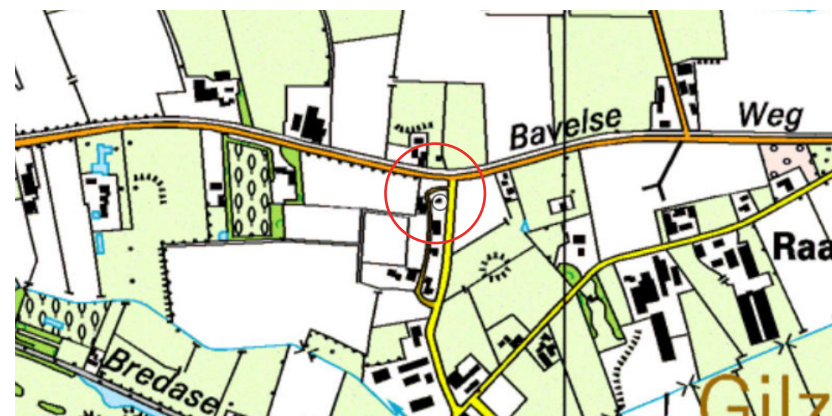
Rond het jaar 2000 zijn er enkele percelen met groen teruggebracht aan de westzijde. De Korte Hoogstraat vormt zich tot een straat met lintbebouwing.



1900



1950



2000

2. Huidige situatie

Ter plaatse van de Korte Hoogstraat 13 is momenteel een bedrijfswoning, loods, langeercirkel, buiten rijbak en paddocks aanwezig. Deze worden (deels) ingepast door bestaande hagen en verschillende bomen.



3. Landschapontwikkelingsplan

Binnen het landschapontwikkelingsplan worden verschillende krachten aangegeven. Binnen het 'Model groene krachten' worden verschillende landschappelijke zonerings aangegeven. De planlocatie is gelegen binnen de open ontginningsgronden. Waarbij behoud van landschap, lanen en landbouw belangrijk zijn.

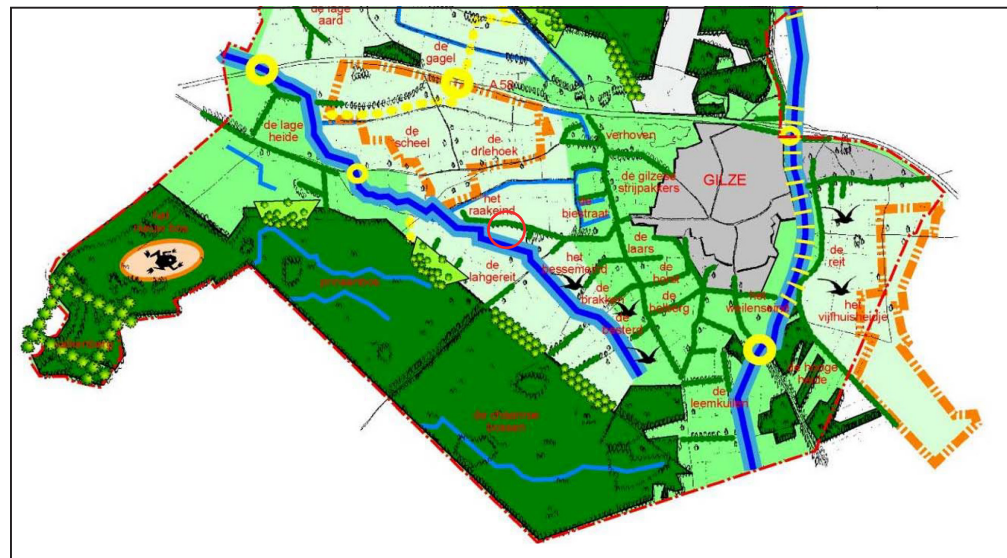
Daarnaast is het versterken van (laan-)beplanting een belangrijke drager van de projectlocatie (zie rode cirkel).

De locatie is vlak gelegen bij de Chaamse bossen. Deze bossen worden niet meer gezien als productiebos maar dienen een duurzame natuurlijke inrichting te behouden. Daarbij wordt er extra aandacht besteed aan het versterken van de biodiversiteit en de natuurlijke opbouw van de bossen. Aan de bosranden kunnen deze worden vergroot door struweel en zoombeplanting.

Coulisselandschap

Deze vorm van landschap kenmerkt zich door de kleinschalige agrarische landschappen, verdeeld door singels en bospercelen, waarbij er een onregelmatige kavelstructuur ontstaat. Het behoud van deze structuren is wenselijk en waar mogelijk dienen deze versterkt te worden.

Wenselijk is om de gebieden rond de projectlocatie in te richten met struweel, lanen en opgaande beplanting, om de landbouwgronden te vormen met een landschappelijk raster. Doordat deze gelegen zijn nabij de Chaamse bossen dienen deze ook als migratiezone, schuil-, rust- en foerageerplekken voor dieren. Daarom is het behoud en de versterking van deze landschappelijke karakters wenselijk.



Landschap/kwaliteitenkaart NRK



Oud agrarisch cultuurlandschap

4. Landschappelijk inpassingsplan

Beoogde situatie

De landschappelijke inpassing is afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het ter plaatste aanwezige landschap en het Landschapontwikkelingsplan van de gemeente Gilze & Rijen. Zoals beschreven bij het hoofdstuk historie, waren er van oudsher bospercelen en struweelsingels aanwezig. Deze zijn met de tijd verdwenen en hebben plaats gemaakt voor landbouwgronden.

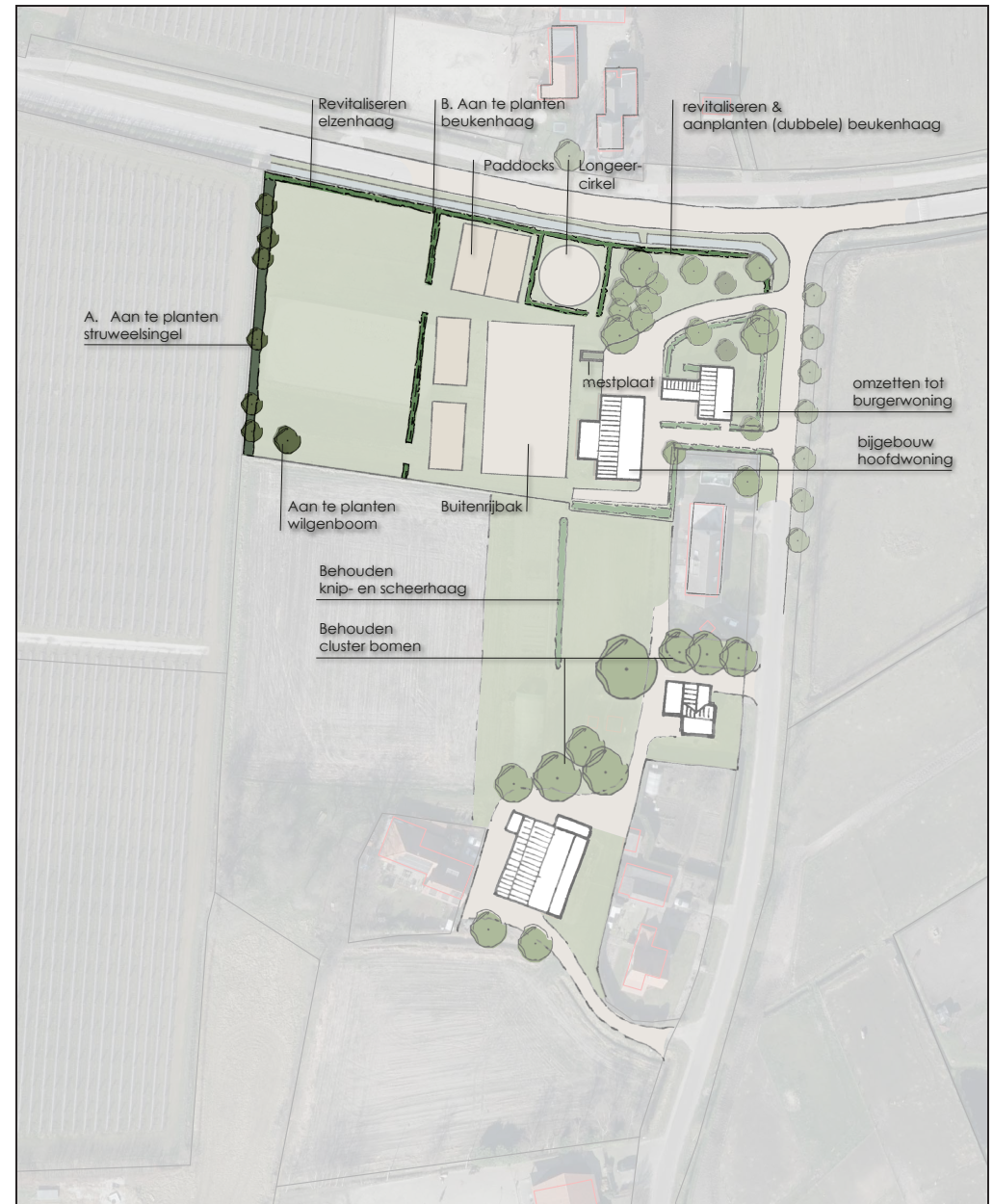
Het beoogde inpassingsplan brengt deze deels terug door de bestaande structuren te versterken. Aan de noordzijde wordt de elensingel gerevitaliseerd en verder aangeplant waar nodig. Hierdoor ontstaat een groene overgang van de straat naar het perceel. Aan de westzijde wordt een struweelsingel aangeplant. Deze sluit aan op de bestaande structuren en brengt vroegere structuren terug. Hierdoor worden kenmerken uit de omgeving teruggebracht en ontstaat er een toename aan kwaliteit voor flora & fauna.



Bosperceel en struweel zuidzijde



Struweelsingel oostzijde



Landschappelijke inpassing

A. Aan te planten
struweelsingel

Revitaliseren
elzenhaag

B. Aan te planten
beukenhaag

revitaliseren &
aanplanten (dubbele) beukenhaag

Paddocks
Longeer-
cirkel

mestplaat

omzetten tot
burgerwoning

bijgebouw
hoofdwoning

Aan te planten
wilgenboom

Buitenrijbak

Behouden
knip- en scheerhaag

Behouden
cluster bomen

A. Aan te planten struweelsingels (afmetingen ± 65 x 3 m = 195 m ²)			
Hoogte ca. 80-100 cm, 1,5 m driehoeksverband:	m ²	st / m ²	aantal
	195	0,45	88
Struweel: Hazelaar, gelderse/kraag roos, veldesdoorn, rode/gele kornoelje, sleedoorn, gewone vlier, zwarte bes, lijsterbes en/of vergelijkbaar inheems			
B. Aan te planten haag			
Plantafstand 25 cm	m ²	st / m ²	aantal
Hoogte 80-100 cm:	79	5	395
Meidoorn, beukenhaag en/of veldesdoorn			

Colofon

Gemeente	Gilze en Rijen
Plangebied	Korte Hoogstraat 13 - Molenschot
Datum	26-04-2024
Opgesteld door	Van Dun Ontwerp & Planologie Raadhuisstraat 32 5126 CJ Gilze T. 013 519 94 58 Postel 8 5711 ET Someren T. 0493 745 015 E. info@ontwerp-planologie.nl I. www.ontwerp-planologie.nl
Auteur	F.v.H.
Projectleider	M.G.
Projectnummer	11183.005

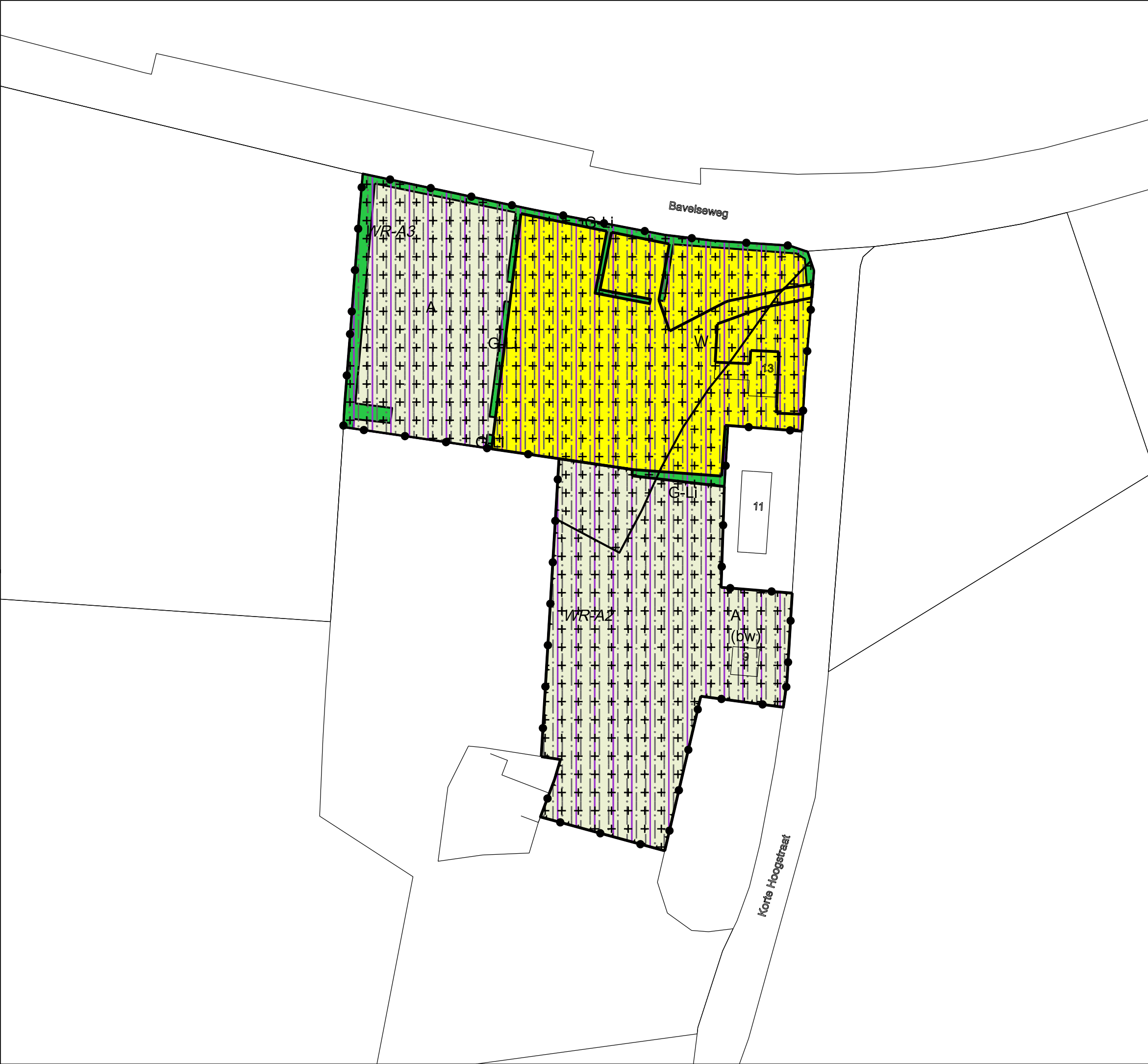


Bijlage 2 Nota van zienswijzen: Landschappelijk inpassingsplan



A. Aan te planten struweelsingels (afmetingen ± 65 x 3 m = 195 m²)			
Hoogte ca. 80-100 cm, 1,5 m driehoeksverband:	m²	st / m²	aantal
	195	0,45	88
Struweel: Hazelaar, gelderse/kraag roos, veldesdoorn, rode/gele kornoelje, sleedoorn, gewone vlier, zwarte bes, lijsterbes en/of vergelijkbaar inheems			
B. Aan te planten haag			
Plantafstand 25 cm	m'	st / m'	aantal
Hoogte 80-100 cm:	79	5	395
Meidoorn, beukenhaag en/of veldesdoorn			

Bijlage 3 Nota van zienswijzen: Gewijzigde verbeelding



Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

Agrarisch

Groen - Landschappelijke inpassing

Wonen

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie 2

Waarde - Archeologie 3

Gebiedsaanduidingen

luchtvaartverkeerzone - ihcs - 1

overige zone - agrarisch verbredingsgebied

Functieaanduidingen

bedrijfswoning

Bouwvlak

bouwvlak

DUN ontwerp&planologie

sva
vormgevers van uw ruimte

Vestiging Gilze
Tel: (013) 51 99 458

Vestiging Someren
Tel: (0493) 745 015

www.ontwerp-planologie.nl
info@ontwerp-planologie.nl

Korte Hoogstraat 9 en 13 te Molenschot

Gemeente Gilze en Rijen

Projectnummer: 11183-008

Getekend door: EH

Status: Vastgesteld

Datum: April 2024

NL.IMRO.0784.KorteHoogstr0913-VG01

A3 schaal 1:1000